Städtebauliche Studie **Zittau MitteWest REVIVAL!**

Parzellenstraße 2
03046 Cottbus

Büro: +49 355 75 21 66 11
Mobil: 0152 045 63 522

www.kollektiv-stadtsucht.com
info@kollektiv-stadtsucht.com

kollektiv stadtsucht

Grundlagenermittlung & Bestandsanalyse

Zur Erarbeitung eines **städtebaulich-räumlichen und funktionellen Gesamtkonzeptes** wurden drei Szenarien entwickelt. Diese berücksichtigen unterschiedliche Entwicklungsparameter und treffen dahingehend Aussagen, wie sich die Entwicklungsteuern lässt bzw. **welche Auswirkungen verschiedene Strategien haben** könnten oder werden. Ziel war es Vor- und Nachteile einzelner Optionen aufzuzeigen und zwischen einzelnen Positionen der **strategischen Entwicklung** zu verhandeln. Eine plakative, wenn nicht sogar teils radikale Darstellung verdeutlicht dabei überspitzt die jeweilige Tendenz.

Einzelne Problemzonen im Quartier MitteWest führen zu konkretem Handlungsbedarf. Aufgrund dessen wurde durch das kollektiv stadtsucht die städtebauliche Studie „Zittau MitteWest REVIVAL!" zur Gestaltung des öffentlichen und privaten Raumes im Kontext von Denkmalpflege und demographischer Entwicklung erstellt. Zum einen, um eine Attraktivitätssteigerung der Einkaufsinnenstadt durch die Revitalisierung von Handel und Dienstleistung zu erwirken. Zum anderen, um die Wohn- und Aufenthaltsqualität für alle Bevölkerungsgruppen zu steigern. Durch die Analyse der baulichen-räumlichen Strukturen und Nutzungen im Quartier, findet die Studie Lösungsansätze für die folgenden städtebaulichen Ziele:
-Verbesserung und Steigerung der Aufenthaltsqualität für Bürger, Gäste sowie Besucher und Touristen
-Schaffung von Möglichkeiten für Kinder und Jugendliche zur Freizeitbeschäfti-gung und Förderung des aktiven Aufenthaltes im Freien (z. B. Trimm-dich-Pfad, Fitness-Spielplatz, Barfußweg, etc.)
-Neugestaltung bestehender Spielplatzflächen
-Neuordnung und Erweiterung der Flächen des ruhenden Verkehrs
-Gestaltung der teilweise ungeordneten öffentlichen wie privaten Freiflächen
-Alternative Nutzungen für nicht sanierte und teilweise bereits ruinöse Eckgebäude
-Integration des Fahrradtourismus
-Vorschläge zur Gestaltung des öffentlichen Raums hinsichtlich der Barrierefreiheit, Aufenthaltsqualität, Kunst/Möblierung und Möglichkeiten zur Warenpräsentation

Nutzung Erdgeschosse
M 1:1500

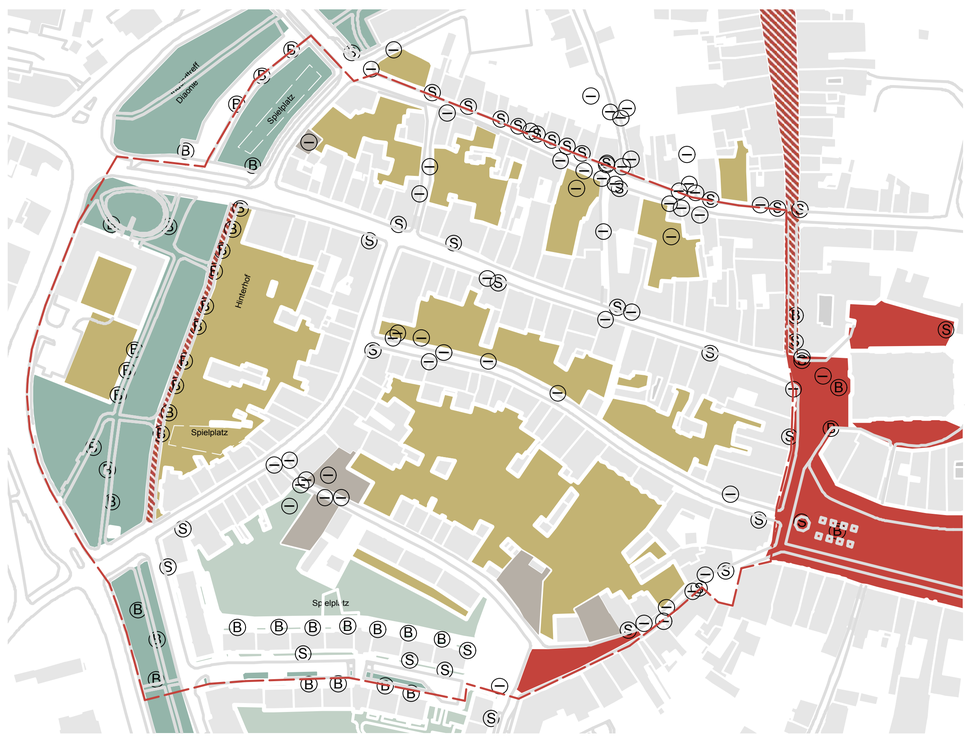
- Wohnen
- Gastronomie
- Gewerbe
- Soziales & Kultur
- Leerstand Wohnen
- Lehtstand Nicht-Wohnen

Nutzung Obergeschosse
M 1:1500

- Wohnen
- Gastronomie
- Gewerbe
- Soziales & Kultur
- Leerstand Wohnen
- Lehtstand Nicht-Wohnen

Gebäudezustand
M 1:1500

- Neubau
- saniert / renoviert
- stark sanietungsbedürftig
- sanierungs- / renovierungsbedürftig



Freiräume
M 1:1500

- öffentliche Plätze
- öffentliche Grünflächen
- halböffentliche Freiräume
- private Freiräume
- Brachen
- Fußgängerzone
- Bank
- Sitzmöglichkeiten (informel)
- schlechter Zustand

Verkehr
M 1:1500

- öffentliches Parken
- Anwohnerparken
- Fußgängerzone
- Durchfahrt verboten
- Hautpstraßen
- Nebenstraßen

Straßenzustand
M 1:1500

- Kopfsteinpflaster
- Granitplatten
- Pflaster
- Asphalt
- Begehbarkeit eingeschränkt
- Radrouten & -wege

Stärken	Schwächen	Chancen	Risiken
Zentrale Lage in der historischen Innenstadt Zittaus	Hohe Leerstandszahlen in der (Laden-) Erdgeschosszone	Räume für neue und alternative Ideen im gebauten und unbebauten Raum	Etablierung tragfähiger Nutzungen und Eigentümer-aktivierung schlägt fehl
Günstige Preise für Mietwohnungen im unteren und mittleren Segment	Mietwohnungen werden unzureichend nachgefragt (Überangebot, Leerstand)	Eigentümeraktivierung, Zwischenerwerb, Leerstands-management	Wunsch nach kurzfristigen Erfolgen konterkariert eine langfristige Strategie
Polnische und tschechische Besucher beleben Stadt und Einzelhandel	Vergleichsweise geringe Kaufkraft bei hoher EZH-Fläche je Einwohner	Nachhaltigkeit der kompakten und nutzungsdurch-mischten Stadt	Gefahr eines perforierten Stadtgrundrisses, Zerfall der Gesamtstruktur
Gewachsene und historische Raum- und Baustruktur	Relativ hoher Anteil nicht sanierter Bausubstanz	Ein attraktiver, generationengerechter und zentraler Wohnstandort entsteht	Die kritische Masse zur Tragfähigkeit von Nutzungen wird nicht erreicht
Fördermittel durch den städtebaulichen Denkmalschutz sind vorhanden	Umfangreiche denkmalschutzrechtliche Vorgaben und Restriktionen	Förderung des kleinteiligen und lokalen Einzelhandels	Konsumgewohnheiten und -trends widersprechen dem Entwicklungsziel
Zivilgesellschaftliches Engagement und Vereinsaktivitäten	Heterogene Eigentümerstruktur mit individuellen Zielen und Möglichkeiten	Demografische Anpassung zur weiteren Transformation nutzen	Ansprüche anderer Zielgruppen (Junge Menschen, Familien) werden vernachlässigt
Definition als Mittelzentrum bzgl. der Zuweisungen und der Funktionsvielfalt	Kommunale Steuerungsmöglichkeiten sind stark eingeschränkt	Neugestaltung der steinernen Stadt durch Kunst, Kultur und Grün	Die Wirkung der Transformation wird überschätzt
Integration demografisch angepasster Wohnformen (Betreutes Wohnen, etc.)	Stark schrumpfende und alternde Bevölkerung	Einigung auf zentrale und gemeinsame Ziele aller relevanten Akteure	Individualinteressen werden stärker gewichtet, als die der Gemeinschaft
Historisch gewachsenes Straßengefüge im Altstadtkern	Straßen und Wegegestaltung sind nicht barrierefrei und/ oder -arm, wenig grün	Mangelnde Qualität und Quantität der öffentlichen Räume (u.a. Spielplatz)	Verkehrsbelange werden höher gewichtet als Soziales und Ästhetisches
Vorhandensein von Urbanität und urbaner Ästhetik durch Nischen & Gassen	Mangelnde Qualität und Quantität der öffentlichen Räume (u.a. Spielplatz)		